

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: FB 5/035/2015

Beratungsfolge	Termin	
Stadtrat der Stadt Lauf	30.04.2015	öffentlich

Bebauungsplan Nr. 103 der Stadt Lauf a.d.Pegnitz "Am Mangarten II"
- Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (BUS vom 09.12.2014 und 10.03.2015)
- Satzungsbeschluss

Der, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss wurde in seiner 4. Sitzung darüber informiert, dass der Satzungsbeschluss zu o.g. Bebauungsplan in der Stadtratssitzung am 30.04.2015 gefasst werden soll.

Im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 103 „Am Mangarten II“ wurde vom 23.03.2015 bis zum 07.04.2015 die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Während der Auslegungsfrist wurden von zwei Eigentümern angrenzender Grundstücke und einer Kaufinteressentin Äußerungen zur Planung vorgebracht (siehe Anlage 1 bis 3). Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten Äußerungen:

Zu Anlage 1

Sie ist in der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) nicht aufgeführt und wird deshalb nicht in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht. In der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) ist diese auch nicht gesondert aufgeführt. Dennoch sind aber alle europäischen Lurche besonders geschützt. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG § 7 Abs. 2 Nr. 13) ist die Erdkröte über die Bundeartenschutzverordnung „besonders geschützt“. Als Landlebensräume besiedeln sie ein reiches Spektrum von Biotopen, das von Wäldern über halboffenen Landschaften aus Wiesen, Weiden und Hecken bis zu naturnahen Gärten reicht.

Falls Erdkröten in dem geplanten Baugebiet vorkommen oder dieses durchwandern, sind hier und in der nächsten Umgebung vielfältige Lebensräume vorhanden. Der angrenzende Wald ist möglicherweise Teil des Jahreslebensraums von Amphibien aus den umliegenden Gewässern. Eine Betroffenheit der Bestände durch das geplante Bauvorhaben wurde durch das Büro Dr. Heimbucher ausgeschlossen.

Die Anlage des Erschließungsweges an der Westgrenze verstößt nicht gegen FFH-Richtlinie der Europäischen Gemeinschaft.

Eine Verlegung des privaten Erschließungsweges an die Ostseite, in Richtung des anschließenden Waldes, also näher an einen möglichen Lebensraum von Reptilien und Amphibien heran, ist kontraproduktiv. Zudem würde die Verlegung des Erschließungsweges an die Ostseite zu Lasten der dort festgesetzten Grünfläche mit Gehölzriegel gehen.

Die Zufahrten zu Garagen/Carports oder Stellplätzen erfolgen über den an der westlichen Grenze des Bebauungsgebietes verlaufenden privaten Erschließungsweg. Da Garagen nur innerhalb der Baugrenzen oder den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig sind, sind die Zufahrten für Garagen ausreichend definiert.

Zu Anlage 2

Für den nördlichen Bereich des Bebauungsplanes sind Flächen für Garagen und Nebengebäude ausgewiesen. Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der Baugrenzen oder den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Im westlichen Bereich ist ein privater Erschließungsweg vorgesehen. Der Bebauungsplan kann eine Nutzung von Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches nicht vorschreiben, allerdings kann durch den Bebauungsplan auch nicht verhindert werden, dass eingetragene Geh- und Fahrrechte auch genutzt werden.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nürnberger Land hat in seiner Stellungnahme zu dem Bebauungsplan in der Fassung vom 10.03.2015 keine Einwendungen hinsichtlich des Abstandes des Landschaftsschutzgebietes zu der geplanten Bebauung erhoben.

Zu Anlage 3

Die Hecke an der Nordgrenze dient zur Eingrünung des Baugrundstücks. Sie wird in der Höhe auf 2 m begrenzt und mit einer Mindestbreite von 1 m festgesetzt.

Gem. BayBO Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 sind Aufschüttungen mit einer Höhe bis zu 2 m und einer Fläche bis zu 500 m² verkehrsfrei. Art. 57 regelt die Ausnahmen vom verfahrensrechtlichen Grundsatz der bauaufsichtsrechtlichen Baugenehmigungspflicht für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung, indem er bestimmte Vorhaben von der Baugenehmigungspflicht freistellt. Auch wenn ein Vorhaben ausgeführt werden kann, ohne dass es eines Baugenehmigungsverfahrens bedarf, ist jedoch das öffentlich-rechtliche Recht – darunter zählt auch das Bauplanungsrecht – einzuhalten. Art. 81 Abs. 2 BayBO legt fest, dass örtliche Bauvorschriften durch Bebauungsplan geregelt werden können. Bei der Festsetzung der Höhe und Ausgestaltung der Stützmauer handelt es sich um eine solche örtliche Bauvorschrift. Die Geländemodellierung soll durch Stützmauern aus Natursteinen oder Gabionen mit einer Höhe von max. 60 cm erfolgen. Daneben besteht auch weiterhin die Möglichkeit, das Gelände zu böschen.

Die Festlegungen zur Höhe und Ausbildung der Stützmauern sollen den Bodenschutz (schonender und sparsamer Umgang mit Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB) und die landschaftliche Einbindung der Baugrundstücke (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) in die abfallende Hanglage berücksichtigen.

Hier handelt es sich somit um die Verwirklichung der Zielvorstellungen des Bundesbaugesetzes.

Weiterhin wurde die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen sowie die zugehörigen Stellungnahmen der Verwaltung sind in der Anlage 4 tabellarisch aufgeführt.

Nachdem sich durch die Beteiligungen keine Änderung der Planung ergibt und nur eine redaktionelle Änderung hinsichtlich der gesetzlichen Grundlage der Satzung erfolgte, kann der Bebauungsplan als Satzung beschlossen und in Kraft gesetzt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Lauf a.d.Pegnitz beschließt:

1. Es wird festgestellt, dass bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Einwände vorgebracht wurden bzw. keine Äußerungen eingegangen sind von

- Planungsverband Industrieregion Mittelfranken, Nürnberg
- Staatliches Bauamt Nürnberg
- Städtische Werke Lauf GmbH

- Gasversorgung Lauf GmbH
- Bisping & Bisping GmbH & Co. KG
- Polizeiinspektion Lauf
- Kabel Deutschland
- Vermessungsamt Nürnberg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Landesamt für Denkmalpflege, Abt. für Vor- und Frühgeschichte, Nürnberg
- Bund Naturschutz OG Lauf
- Herr Kreisbrandrat Norbert Thiel

2. Es wird festgestellt, dass bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Stellungnahmen hingewiesen wurde, die bereits in früheren Verfahrensabschnitten abgegeben wurden. Diese wurden bereits im laufenden Verfahren behandelt.

- Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Ansbach
- Wasserwirtschaftsamt Nürnberg
- N-ERGIE Netz GmbH, Main-Donau Netz-Gesellschaft
- Deutsche Telekom Technik GmbH

3. Zu den bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Äußerungen zur Planung wird festgestellt:

Landratsamt Nürnberger Land
Untere Naturschutzbehörde:

Die Ersatzaufforstung/ Kompensation erfolgt auf dem Grundstück FINr. 226 der Gemarkung Beerbach und ist im Umweltbericht (S. 17) dargestellt.

4. Zu den im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegungen des Bebauungsplanentwurfs Nr. 103 „Am Mangarten II“ in der Fassung vom 10.03.2015 vorgebrachten Äußerungen zur Planung wird festgestellt:

- a) Die Baugrenze im nördlichen Bereich verläuft für die Wohnbebauung weiterhin mit einem Abstand von 14,0 m zur östlichen Grundstücksgrenze.
- b) Der Bebauungsplan setzt einen privaten Erschließungsweg an der westlichen Grenze fest. Eine Verlegung des privaten Erschließungsweges an die Ostseite ist nicht sinnvoll.
- c) Der Bebauungsplanentwurf setzt einen privaten Erschließungsweg sowie Flächen für Garagen/Carports einschl. deren Zufahrten fest. Die Nutzung von Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches ist für die Erschließung nicht erforderlich.
- d) Die Hecke an der Nordgrenze dient zur Eingrünung des Baugrundstücks. Sie wird in der Höhe auf 2 m, begrenzt und mit einer Mindestbreite von 1 m festgesetzt.

5. Der Bebauungsplan Nr. 103 „Am Mangarten II“ vom 29.04.2014 in der Fassung der letzten Änderung vom 30.04.2015 wird hiermit als Satzung nach § 10 BauGB aufgestellt.

Der Textteil hat folgenden Wortlaut:

„Die Stadt Lauf a.d.Pegnitz erlässt aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 2, Abs. 1, 9, 10 und 30 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und des Art. 81 Abs. 2 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fas-

sung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Seite 588) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. Seite 796) folgende

S a t z u n g

für den Bebauungsplan Nr. 103 der Stadt Lauf a.d. Pegnitz für das Baugebiet
„Am Mangarten II“

§ 1

- (1) Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 gilt der vom Stadtbauamt Lauf a.d.Pegnitz ausgearbeitete Plan vom 29.04.2014 in der Fassung der letzten Änderung vom 30.04.2015, der zusammen mit diesem Textteil den Bebauungsplan bildet.
- (2) Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Plan.

§ 2

Dieser Bebauungsplan tritt gemäß 3 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle früheren städtebaulichen Festsetzungen, welche diesem Bebauungsplan ent- oder widersprechen, außer Kraft.“

6. Das Stadtbauamt wird beauftragt, den Bebauungsplan ortsüblich bekannt zu machen.

Lauf a.d. Pegnitz, 23.04.2015
Stadt Lauf a.d. Pegnitz
Fachbereich 5
i.A.

Lorenz